
東日本大震災後の福島県不動産市場 動向に関するアンケート調査結果

第14回調査(平成29年4月1日時点)

< 詳細版 >

平成29年7月

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

調査研究委員会

URL: <http://www.frea.jp/>

目 次

I	福島県不動産市場動向調査の概要	1
II	アンケート結果	3
	1. 売買	3
	(1) 成約価格について	3
	(2) 動向指数(DI)による分析	6
	2. 不動産市場	11
	3. (トピック調査)「マイナス金利政策による不動産市場への影響」について	15
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	17

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

この市場動向調査は、平成23年6月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第14回目となる継続調査である。この調査は福島県内における震災後の不動産売買等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てることを目的として行うアンケート調査である。

2 アンケート調査の概要

平成29年4月1日をアンケート調査基準日として、第13回調査時点(平成28年10月1日)以降の不動産市場動向に関する実感と、今後の市場動向予測、震災の不動産市場への影響のほか、市場の特徴的な事象等について、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会様、及び公益社団法人全日本不動産協会福島県本部様のご協力の下、県内の不動産業者の皆様から回答を頂戴し、集計を行った。

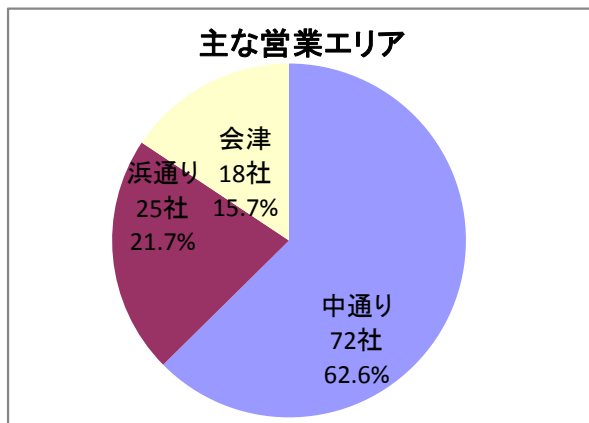
(1) 実施期間 平成29年4月～5月

(2) 調査方法 (公社)福島県宅地建物取引業協会、又は(公社)全日本不動産協会福島県本部の何れかに加盟する不動産取引業者様を対象とし、アンケート用紙を送付する方法で調査を行った。なお(公社)福島県宅地建物取引業協会所属会員の皆様には郵送により、(公社)全日本不動産協会福島県本部所属会員の皆様へは、同協会を通じた全会員へのFAX等によってアンケートの依頼及び回答用紙の送付を行っている。

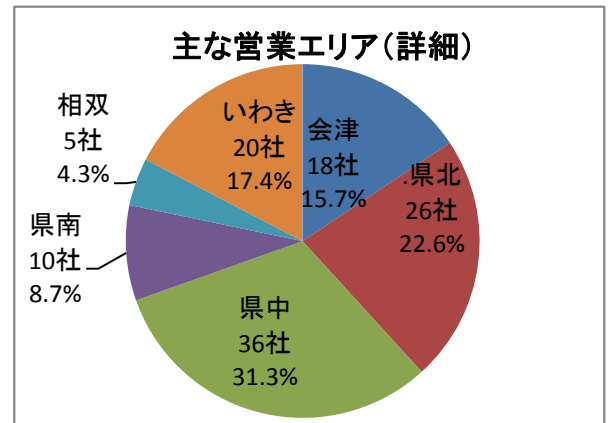
(3) 発送数 686社

(4) 回収数 117社 (回収率 17.1%)

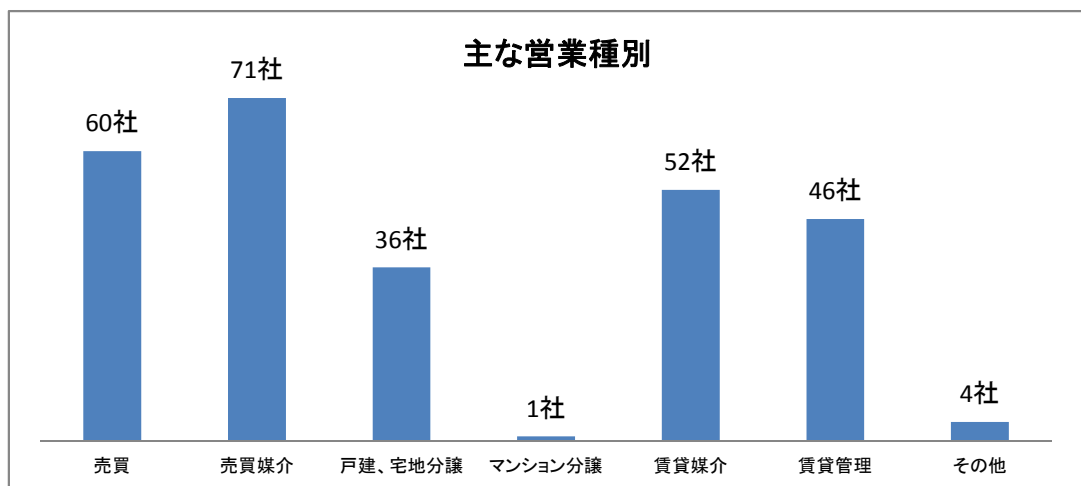
3 回答者の属性



未回答を除く



未回答を除く



複数回答あり

4 動向指数(DI)について

(1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。本調査においては、DIとして指数化することにより長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

(2) DIの算出方法

本調査におけるDIの算出方法は、各判断項目について上昇(増加)から下落(減少)までの5段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

<算出方法>

住宅地の地価	大きく下落	下落	ほぼ同じ	上昇	大きく上昇	不明 無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

$$DI = \{(A \times -2) + (B \times -1) + (D \times 1) + (E \times 2)\} \div 2 \div (A+B+C+D+E) \times 100$$

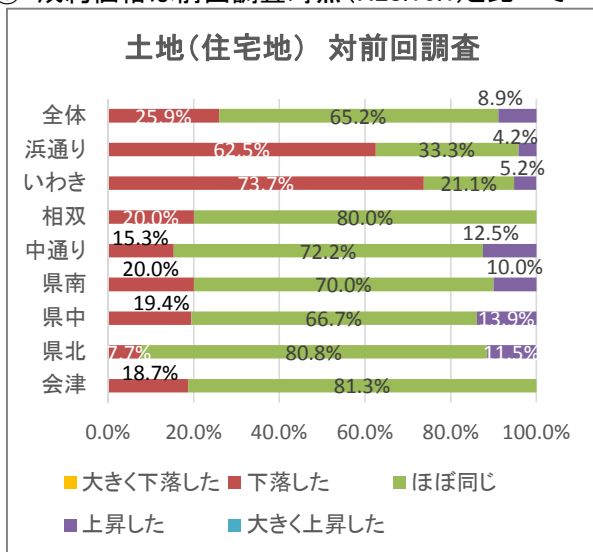
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

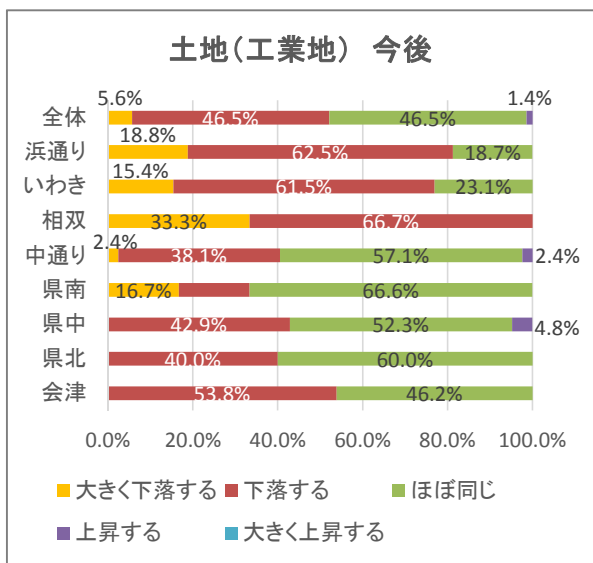
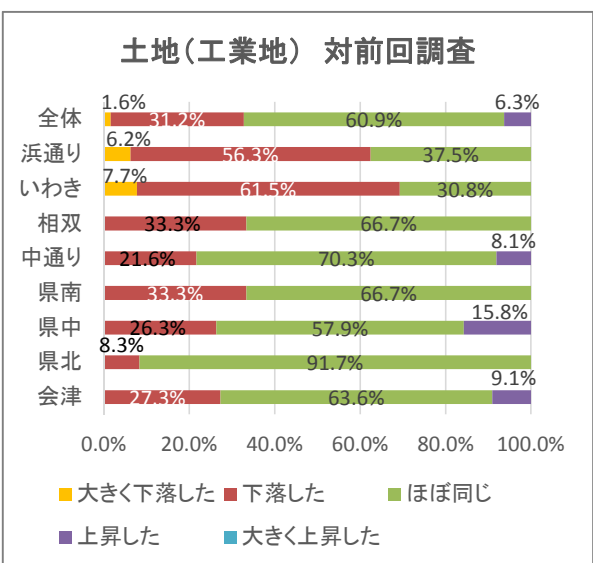
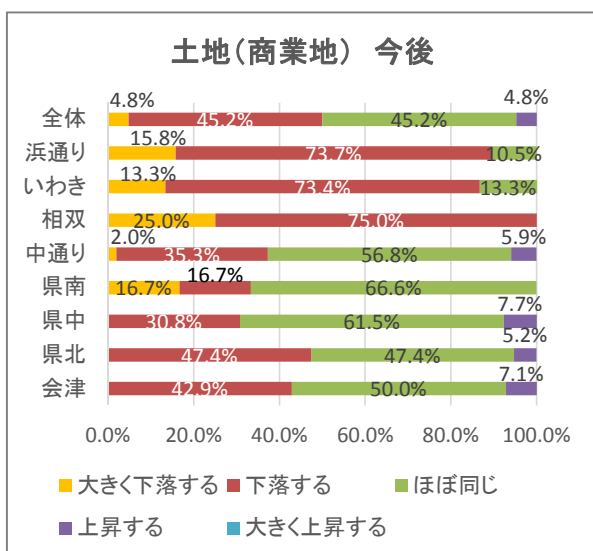
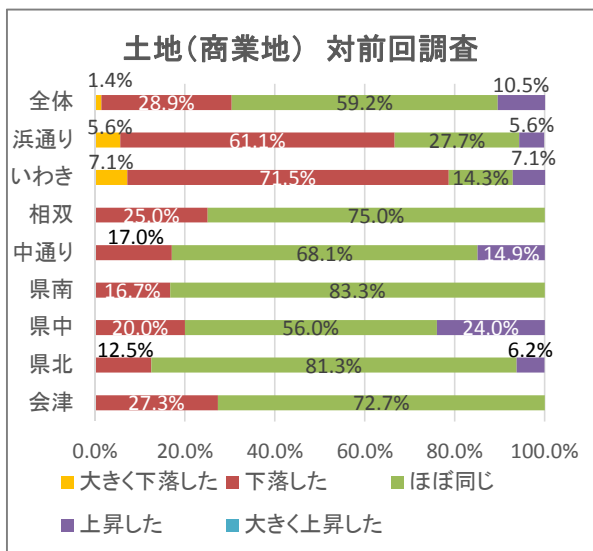
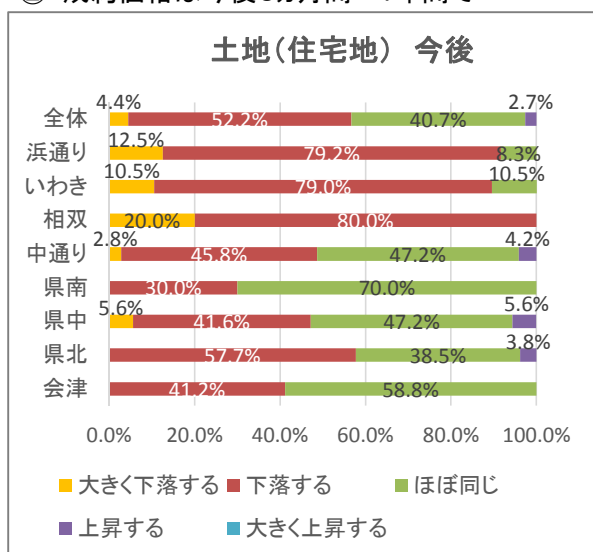
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

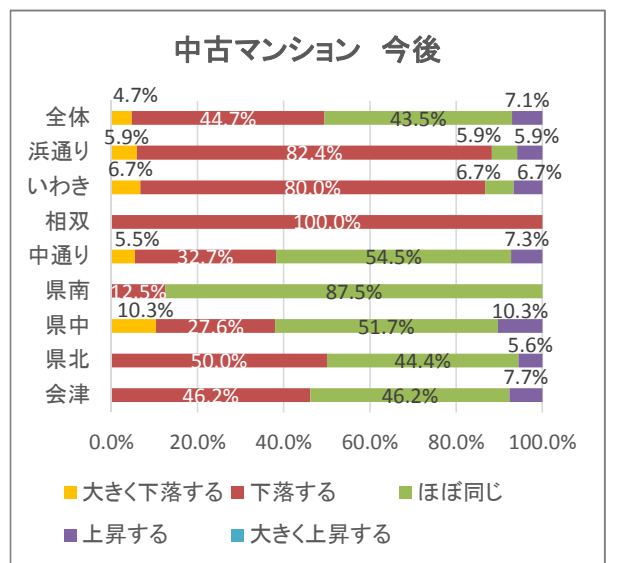
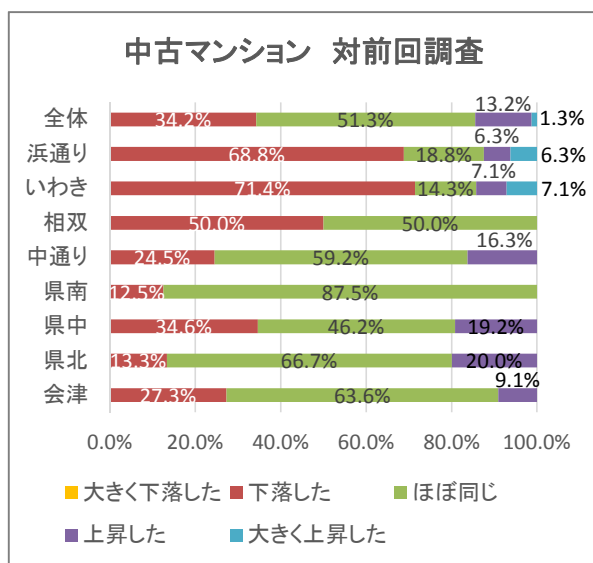
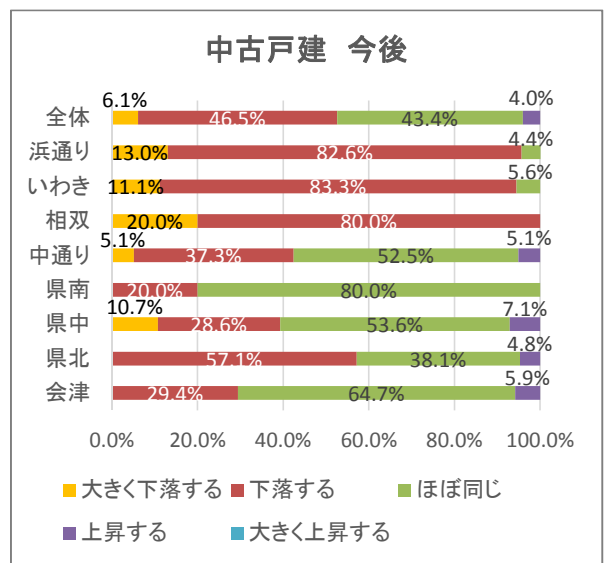
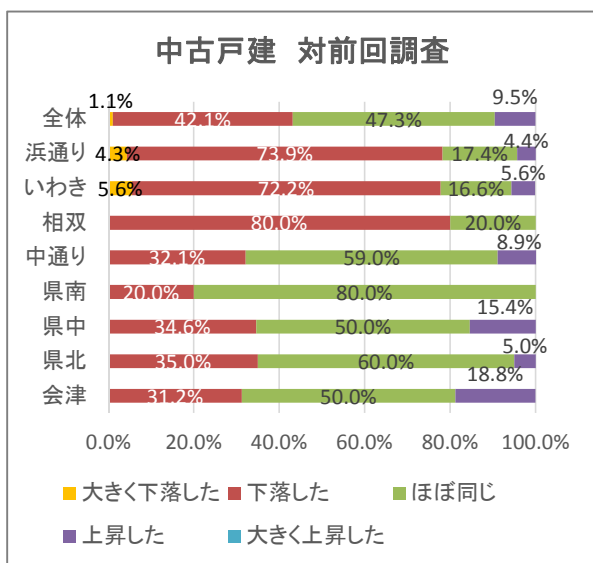
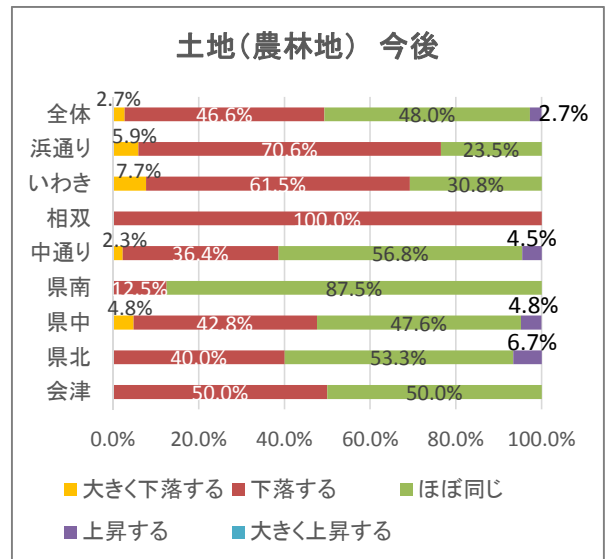
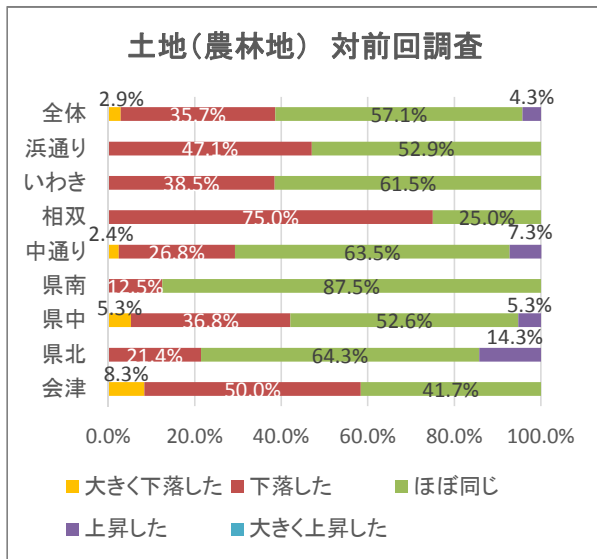
(1) 成約価格について

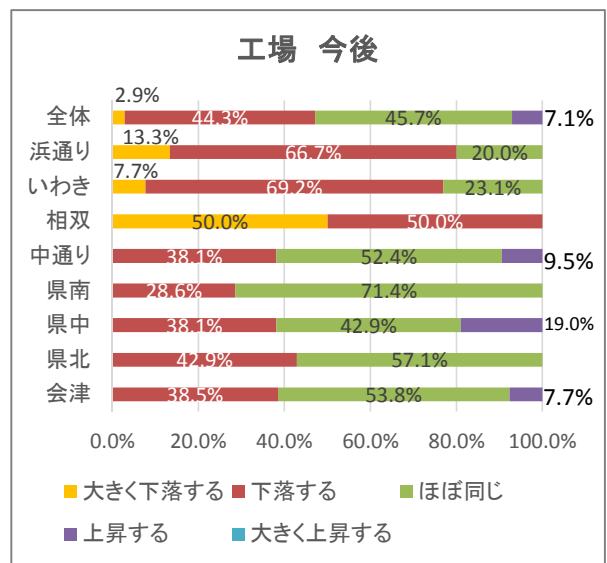
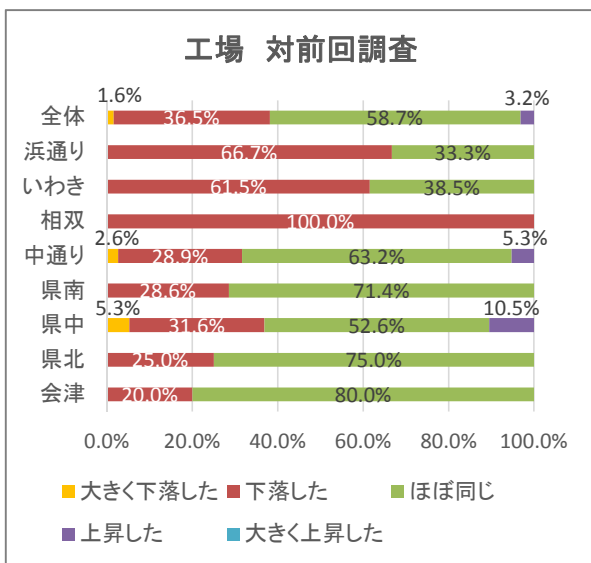
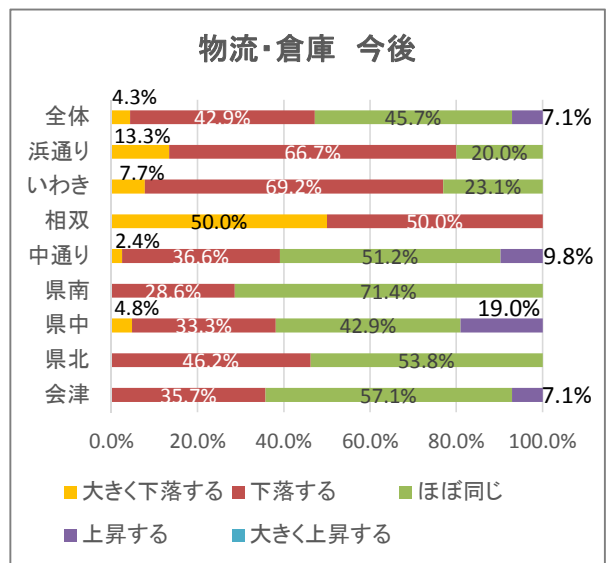
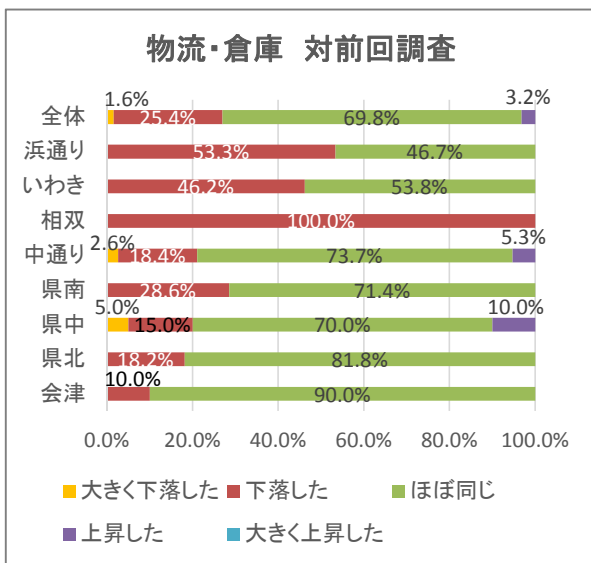
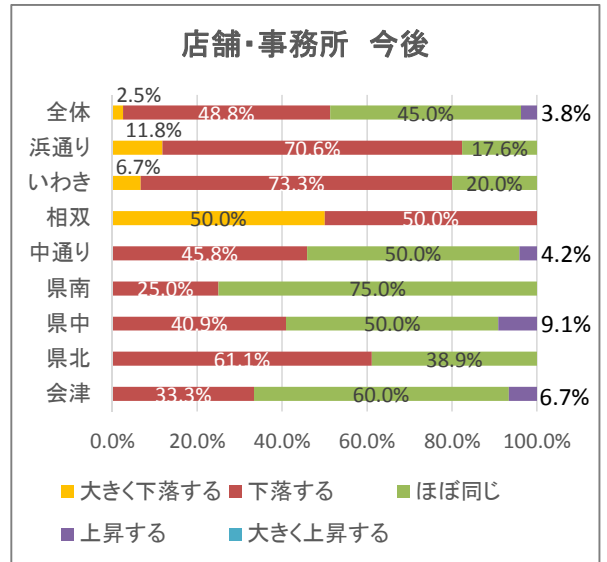
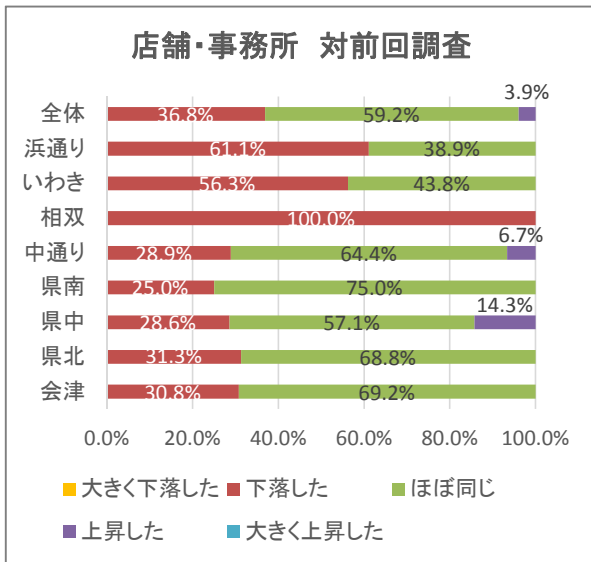
① 成約価格は前回調査時点(H28.10.1)と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

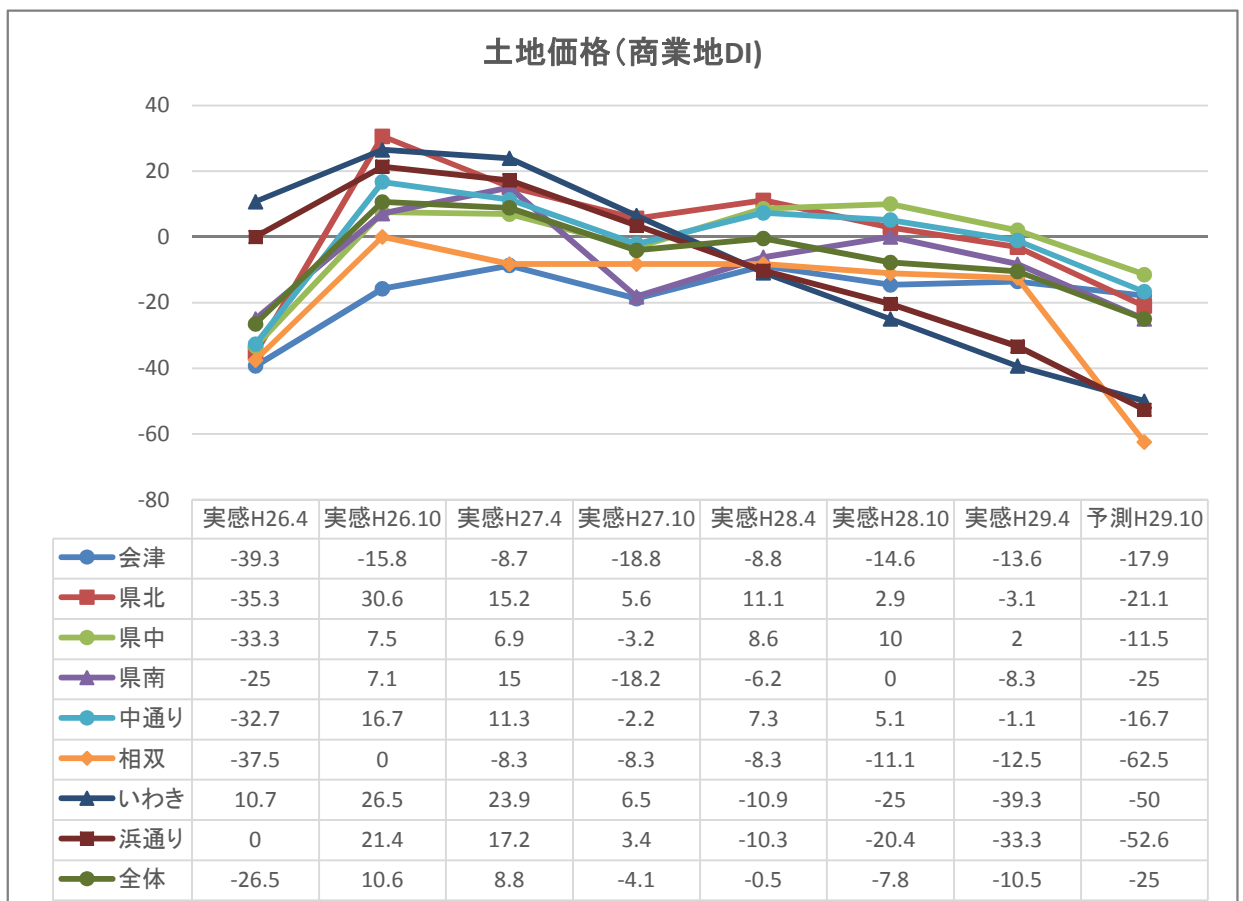
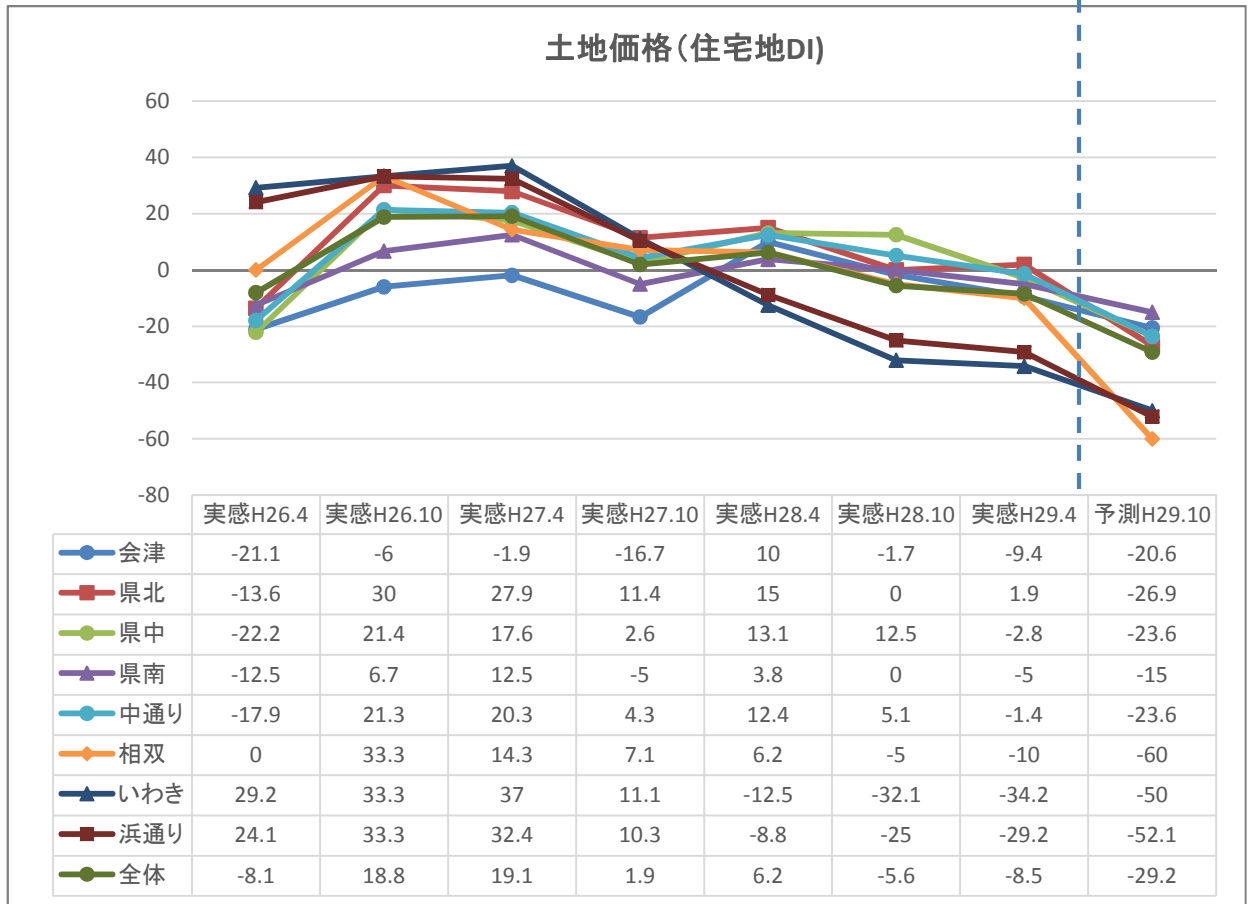




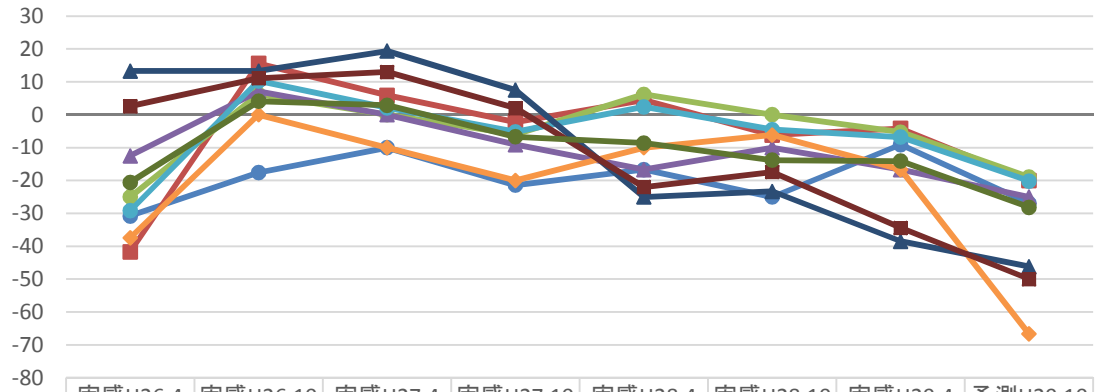


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

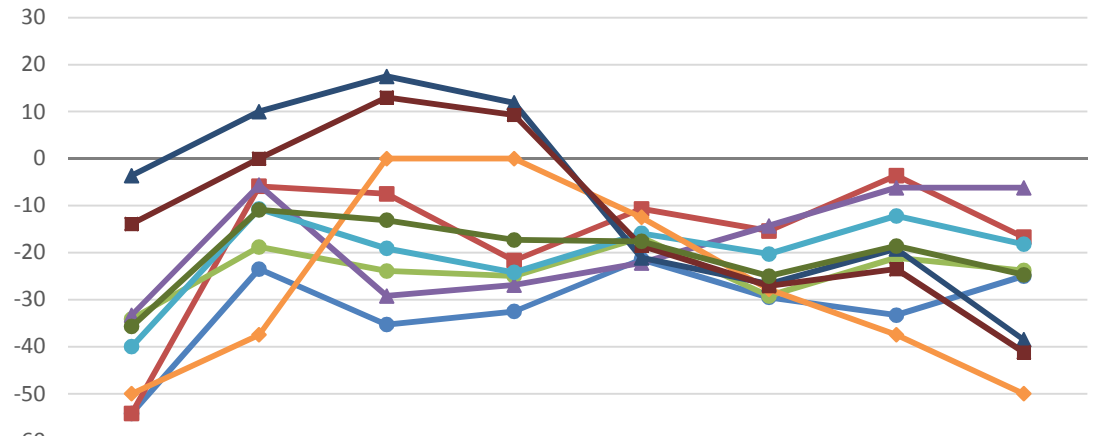


土地価格(工業地DI)



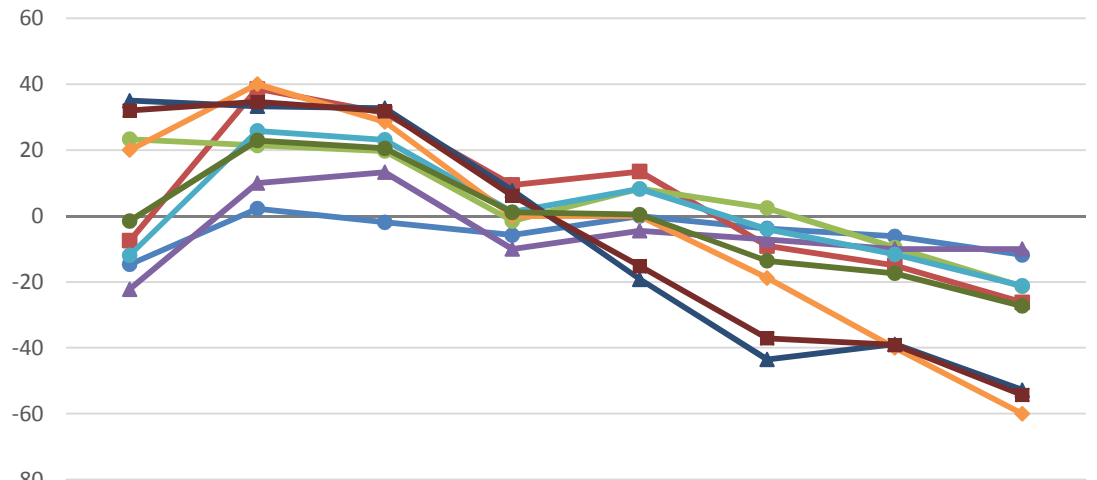
	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	予測H29.10
会津	-30.8	-17.6	-10	-21.4	-16.7	-25	-9.1	-26.9
県北	-41.7	15.6	5.9	-2.3	4.5	-6.2	-4.2	-20
県中	-25	6.2	0	-6	6.2	0	-5.3	-19
県南	-12.5	7.1	0	-9.1	-16.7	-10	-16.7	-25
中通り	-29.2	10.3	2.1	-5.2	2.4	-4.5	-6.8	-20.2
相双	-37.5	0	-10	-20	-10	-6.2	-16.7	-66.7
いわき	13.3	13.3	19.4	7.5	-25	-23.3	-38.5	-46.2
浜通り	2.6	11.1	13	2	-22	-17.4	-34.4	-50
全体	-20.6	4.1	2.9	-6.7	-8.6	-13.8	-14.1	-28.2

土地価格(農林地DI)



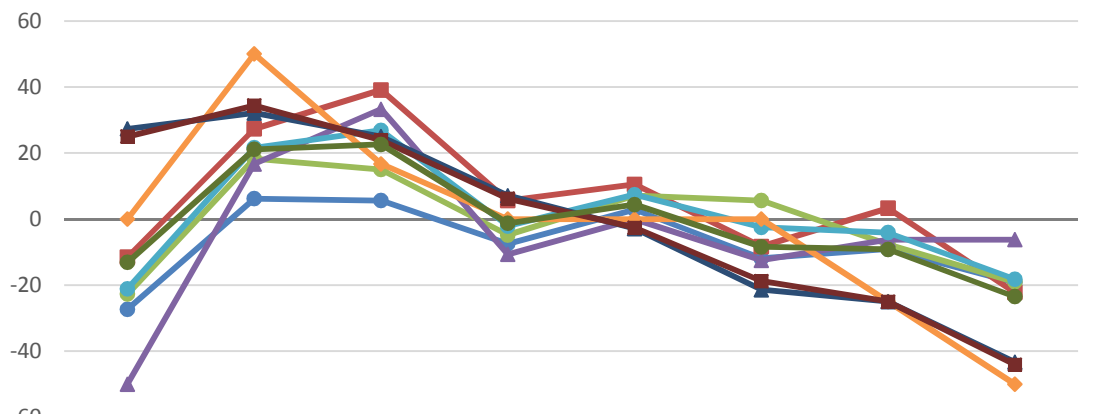
	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	予測H29.10
会津	-54.2	-23.5	-35.3	-32.5	-21.4	-29.5	-33.3	-25
県北	-54.2	-5.9	-7.5	-21.7	-10.7	-15.4	-3.6	-16.7
県中	-34.1	-18.8	-23.9	-25	-16.7	-29.2	-21.1	-23.8
県南	-33.3	-5.6	-29.2	-26.9	-22.2	-14.3	-6.2	-6.2
中通り	-40	-10.7	-19.1	-24.2	-15.9	-20.3	-12.2	-18.2
相双	-50	-37.5	0	0	-12.5	-27.8	-37.5	-50
いわき	-3.6	10	17.5	11.9	-21.1	-26.7	-19.2	-38.5
浜通り	-13.9	0	13	9.3	-18.5	-27.1	-23.5	-41.2
全体	-35.7	-10.9	-13.1	-17.3	-17.6	-25	-18.6	-24.7

中古戸建価格DI



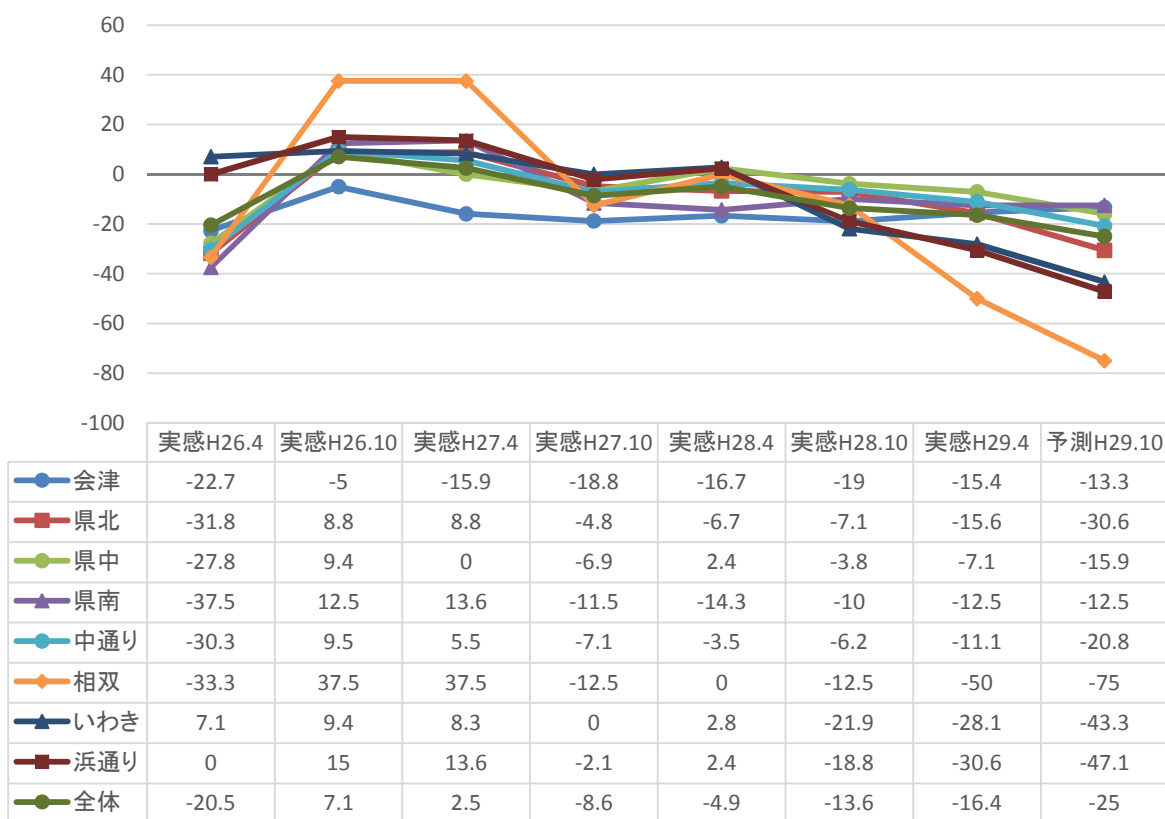
	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	予測H29.10
会津	-14.7	2.2	-1.9	-5.8	0	-3.8	-6.2	-11.8
県北	-7.5	38.6	31.2	9.4	13.5	-9.1	-15	-26.2
県中	23.3	21.4	19.7	-1.5	8.3	2.4	-9.6	-21.4
県南	-22.2	10	13.3	-10	-4.5	-7.1	-10	-10
中通り	-11.9	25.8	23.1	1.2	8.2	-4	-11.6	-21.2
相双	20	40	28.6	0	0	-18.8	-40	-60
いわき	35	33.3	32.7	7.7	-19.2	-43.5	-38.9	-52.8
浜通り	32	34.6	31.8	6.1	-15.2	-37.1	-39.1	-54.3
全体	-1.5	22.9	20.5	1.1	0.4	-13.6	-17.4	-27.3

中古マンション価格DI

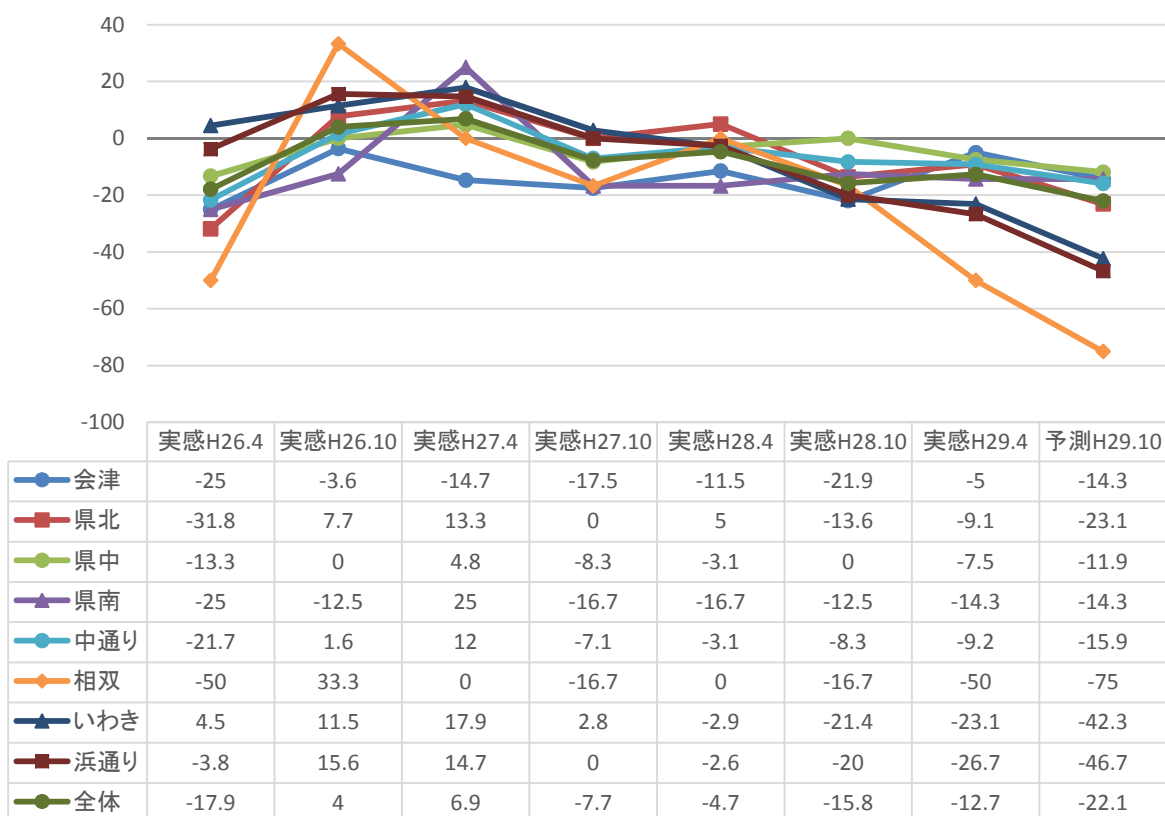


	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	予測H29.10
会津	-27.3	6.2	5.6	-7.5	2.9	-11.9	-9.1	-19.2
県北	-11.5	27.3	39.1	5.6	10.5	-8.3	3.3	-22.2
県中	-22.7	18.3	15	-4.8	7.1	5.6	-7.7	-19
県南	-50	16.7	33.3	-10.7	0	-12.5	-6.2	-6.2
中通り	-21.1	21.6	26.9	-2.1	7.4	-2.5	-4.1	-18.2
相双	0	50	16.7	0	0	0	-25	-50
いわき	27.3	32.1	25	7.1	-2.9	-21.4	-25	-43.3
浜通り	25	34.4	23.9	6.2	-2.6	-18.8	-25	-44.1
全体	-13.1	21.1	22.6	-1.3	4.4	-8.4	-9.2	-23.5

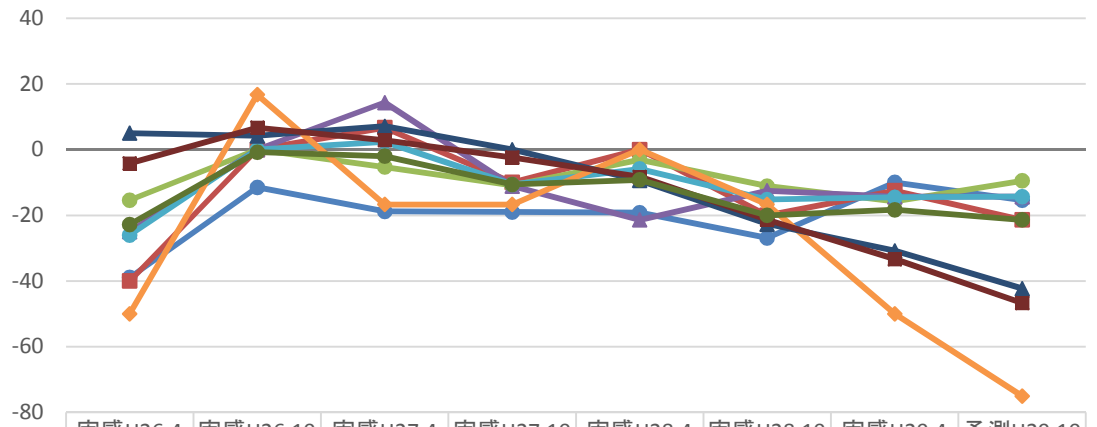
店舗・事務所 価格DI



物流施設・倉庫 価格DI



工場 価格DI



	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	予測H29.10
会津	-38.9	-11.5	-18.8	-19	-19.2	-26.9	-10	-15.4
県北	-40	0	6.7	-10	0	-20	-12.5	-21.4
県中	-15.4	0	-5.3	-10.9	-3.1	-11.1	-15.8	-9.5
県南	-25	0	14.3	-11.1	-21.4	-12.5	-14.3	-14.3
中通り	-26	0	2.4	-10.6	-5.9	-15.2	-14.5	-14.3
相双	-50	16.7	-16.7	-16.7	0	-16.7	-50	-75
いわき	5	4.2	7.1	0	-9.4	-22.7	-30.8	-42.3
浜通り	-4.2	6.7	2.9	-2.4	-8.3	-21.4	-33.3	-46.7
全体	-22.8	-0.8	-2	-10.6	-9.2	-20	-18.3	-21.4

2「不動産市場」について、おうかがいします。

<会津>

- ・住宅ローンの金利が低いので、第1次取得者層(若年)の新築住宅への要望が多い。
- ・新築よりリフォームの需要が多くなっているようです。
- ・需要は宅地の場合は有りだが、価格は下落すれば(安く)売れる。
- ・接道や地域などで良い物件は高値になる。接道や地域などがよくない物件は売れない。
- ・需要がない。半年間成約がない。
- ・若い世代の購入意欲は高くなってきているが、中古や自治体の助成金がある方へ流れている。低価格化が進んでいる。
- ・特に収益物件の問い合わせが多い。
- ・人口減も影響し、従来からの停滞的動きが続いている。但し、春先には、多少需要がプラスに転じたようにも思われるが、支払余力は上がっていないと思う。
- ・空地・空家・空店舗の増加が顕著になってきた。

<県北>

- ・被災者の住宅購入は昨年(2016年)以降止まっている。土地需要も一般の客層のみ、被災以前に戻っている。土地購入価格1,000万円以下の問い合わせが多くなってきている。ブランドハウスメーカー苦戦。ローコストメーカー善戦。
- ・福島県の賃貸入居率が高い。
- ・被災者の購入者が減った。
- ・(収益物件求む多数)。東京よりSRC造、RC造、S造の収益物件求む数が多い。被災者の売買が落ち着いてきた(2月～4月)。賃貸収益の空きが多くなってきた。入居も少なくなってきた。
- ・被災者の中にも、まだ購入者はいるようだ。
- ・若い世代の購入意欲が高くなっているが、昔ながらのちょうど良い大きさの土地が少ない。分譲土地が出来るとしても条件付き物件が多く(高額です)、仕方なく建売物件に流れてきているような感じがする。
- ・被災者の土地購入は激減している。50～60坪の1,000万円前後の土地は若い方の購入はみられる。
- ・都市周辺の町村地域に戸建住宅の建設意欲がみられる。
- ・被災者の住宅購入は残りわずかとなっている。
- ・土地需要の低下が見られる。
- ・震災特需も落ち着いて、横這いになってきたように感じる。
- ・福島市内には売り物件が少ない。
- ・福島市周辺のみ原発の被災者及び公務員(特に県職員が福島市は多い為)が競争(売買)を高めている。

< 県中 >

- ・被災者の需要が落ち着き、地元の方が買えるようになってきた。
- ・被災者の取得についてはストップした。若年者の購入はある。大手メーカーの建築費上昇により取得困難者多い。
- ・被災者の購入見込客はほとんどなくなり、地元の低所得者のニーズが多くなってきている。
- ・土地は高値安定(今年のお盆くらい迄か)。中古住宅・マンションは売れなくなり、価格が下落する。
- ・市場は少し落ち着いた。まだ購入希望者がいる一方で、売り側の供給は少ない印象。
- ・去年で原発事故による被災者の住宅購入が全て終了し、今年は去年の50%の受注しかない。アパートの空室が目立ち、退去されると入居者が決まらない。
- ・賃貸空室が埋まりにくくなった。部屋探している人のパイは決まっているので、入居者の奪いあいになっている。フリーレントとかADとかが目立ってきた。
- ・建築条件付が多い。
- ・被災者需要はほぼ無し。郡山在住30～40代の購入者が多くを占めている。
- ・今の不動産は事例方式で査定しているので上昇する。
- ・購入客が少ない。
- ・被災者需要はなくなった。今後は震災前の価格に戻る。
- ・被災者の需要は峠を越えた。総額1,000円前後の住宅用地の希望は多数。アパート用地の需要はまだ有り。
- ・郡山市内の中小企業の会社勤務の給料が上がらない。自分のことを守るのが一番。長期35年ローンを1部の方ではあるが、不安がっている。土地建物の場合、月60,000円の返済で考える。
- ・県外資本の建売業者による土地の売買により、住宅地の物件がない。
- ・アーネストワンの建売の値下げで相場が下がった。
- ・若い世代や元々郡山に住んでいた人の購入意欲は高まっているが、土地価格の上昇により、断念する人が多くなってきた。
- ・土地を探している人が多いが、相変わらず物件は少ない。
- ・細沼町・虎丸町は上昇して、他は下がった。条件の悪い物件(遠い、狭い、日当たりが悪い、形が悪い等)は、価格を下げても決まりにくい。一方、予算がある方は、高くてもいい物件を買う。二極化しているようです。
- ・土地価格の高騰に一服感がみられる。需要はあるので価格が落ち着てくれば、引き続き取引は続くと思われる。
- ・アパート・マンション用地の面積大の成約が多い。
- ・被災者の需要は全くない(なくなった)。

< 県南 >

- ・賃貸物件の空室が増えてきた。
- ・県外からの中古戸建の引き合いが全くありません。
- ・住宅購入需要が落ち着いてきたように思う。
- ・住宅地については、需要が多い地域とそうでない地域に区分される。安価な土地であっても需要が少ない土地は売れない傾向にある。よって価格が上昇する地域と、下落する地域とに分かれ、トータルすればほぼ同じとなる。
- ・被災者の住宅購入の需要はなくなってきた。30代の世代が建て売りを買うようになった(手頃な値段)。
- ・浜通りの方たちが帰還し、土地を県南で探すのを止めている。

< 相双 >

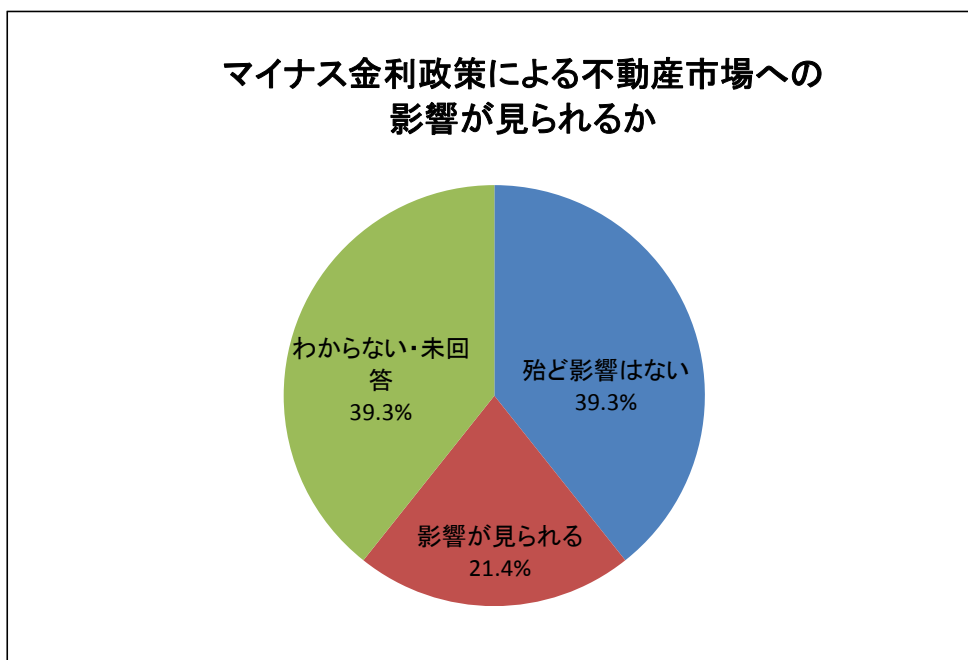
- ・物件購入の申し込みが少なくなっている。
- ・被災者の住宅購入需要は一段落して動きがほとんど無くなった。
- ・原発により避難している方の購入がほぼ終了し、地元企業勤務の若い人達の購入のみですので取引件数は少なくなる。
- ・今でも用地を探している人が前ほどではありませんが来社します。100坪～150坪程度欲しいとの事で価格も少し落ち着いてきているので、価格も検討している状態にみえます。

<いわき>

- いわき地区の被災者の需要は止まりました。地元の方の引き合いがありますが、価格の上げ止まり、市街地周辺の物件不足で成約までいかない。4月以降、避難一部解除により、相双地区の物件の扱いが多くなってきました。事業用地の動きが活発です。住宅用地は動きなし。
- いわき市民の方が増加。金額(不動産価額)が落ち着きつつある。
- 問合せは、震災前よりかなり少ない。被災者の方が買った物件がかなり売りに出ているが、買った時の価格で売りに出すので、相場よりかなり高い。高く出ている物件が基準になっているが、3割下げても売れない状況。
- 被災者の住宅購入需要に陰りが見られる。アパートの空きが目立つようになってきた。
- 原発の賠償金で購入した(新築・中古)物件の売却依頼・賃貸依頼が出てきている。依頼者は双葉郡内の元の家に戻った。
- 元に(震災前)に戻りつつある。風評被害は県外の方からはなくならないと思います。
- 原発関連が落ち着いた。
- 双相地区の方のいわき需要に落ち着いた感があり、同時に物件価格も下落している。
- 震災復興が一段落して地価は下落に向かっている。
- 購入者がいわき市在住の方になった点、高額な物件はなかなか成約に結びつかない。平地区なら小さい面積の土地の需要が高い。
- 被災者の需要が一段落した。
- 従来からの下落基調に変更はない。
- 現在は様子見なのか動きが止まっているようだ。
- 被災者の需要がなくなった。
- 停滞が続いている。但し、土地所有者が土地売却額を下げない。需要の変化を理解できていない。
- 誠に記載例のとおりでございます。金融機関等も情報としてのみで動きがないとのこと。変化を起こさなければと思うところです。

3 (トピック調査)「マイナス金利政策」の影響について

2016年1月、日本銀行によるマイナス金利政策が実施されてから1年が経過しましたが、このマイナス金利政策による不動産取引市場における影響は見られましたでしょうか。また、具体的な影響事例等がありましたら、ご記入ください。



アンケートの結果、マイナス金利政策の影響について、不動産市場への影響が見られると回答したのは全体の21.4%で、同39.3%は殆ど影響はないとの回答になりました。マイナス金利政策の導入から1年が経過しましたが、福島県においても一定程度の影響があり、中でも住宅ローン・収益物件への投資に影響が見られる様子が伺えます。

以下は「殆ど影響はない」と回答下さった方のコメントです。

- ・マイナス金利によって借入者の需要等は伸びていない。それより会社・景気・賃上げ等、経済的に良いとは言えない(中央だけではないのか?)
- ・経済状況が悪いので、どうしようもないと思います。少子高齢化の波が大きいと思います。地方はこれから弱くなると思います。
- ・土地価格の高騰の影響のほうが多い。

以下は「影響が見られる」と回答下さった方のコメントです。

- ・売買の動きが多くありました。(住宅ローン金利の安さ、税金の据え置き等)
- ・ローンを申し込む方が増えた。
- ・住宅ローン金利が下がった(銀行)。
- ・アパート投資・マンション投資が過熱しすぎている。
- ・首都圏の業者からの投資物件の引き合いが多い。賃貸マンション等の1棟丸ごと購入希望。利回り10%~13%。
- ・収益物件(アパート、テナントビル)で、築20年以内の築浅物件の取得需要がある。

・ハウスメーカーによるアパート建設が多数。入居も見込めないのにパカパカ建てている。そのうち、国の規制がかかりそう。一棟買いの注文も多数で、金利が上がれば皆潰れそう。

・新築のアパート・マンションがかなり増えた。そのため、古いアパートの入居率が下がり、空室が目立つ。今後は更に空室が増えるだろう。

・収益物件の問い合わせが増えてきた。

・投資的なアパートの建設が多いように思う。

・住宅ローン金利が安くなり、ローンが借りやすくなった。

・投資用アパート・マンションの一棟買いが都心部からかなりある。

・アパート等集合住宅の建て替えや新規着工が多く見られる。

・お金は借りやすいが、限度額があるので、借り入れない人も多い。

・アパート建築のための資金を銀行が融資する際、審査時間が短くなった。

・現在のところ、業務借入についてマイナス金利の好い効果が出ている。利息を下げやすい。借入しやすい。ただ、借入期間が長期になりにくくなったように思う。

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要

組 織 名 : 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 代表理事・会長 吉田 喜一

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 50名(うち不動産鑑定士47名)、不動産鑑定業者38社

所 在 地 : 〒963-8025 福島県郡山市桑野2丁目5番1号 桑野ビル2階

概 要 : 当協会は、土地基本法の理念に則り、不動産鑑定評価等業務を通して不動産の適正な価格の形成に資することを使命とし、会員である不動産鑑定士の品位の保持と資質の向上及び不動産鑑定評価等業務の進歩改善と普及啓発を図り、もって県民生活の安定向上と県土の均衡ある発展に寄与することを目的として、従来 of 社団法人福島県不動産鑑定士協会の事業を継承して平成26年4月1日に設立した公益法人であり、主な事業は下記のとおりです。

- (1) 公開セミナー等を通して不動産および不動産価格に関わる基礎知識等を広め、県民財産を守るための知識を啓発する事業
- (2) 不動産鑑定評価に関する相談などに関する事業
- (3) 不動産、不動産鑑定評価に関する紛争の相談、助言及び苦情処理等の事業
- (4) 県土における不動産価格の事例調査およびアンケート調査、その他調査研究を実施し、結果を公表する事業
- (5) 国又は県の委託を受けて行う地価の調査事業等

お問い合わせ 調査研究委員会

TEL(024)931-4360 FAX(024)995-5571

E-mail fkantei@joy.ocn.ne.jp

※無断複製転載を禁じます。